

Département de la Haute Garonne

Commune de Bouloc

Modification n°10 du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Version octobre 2017

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date du

La Maire

Ghislaine CABESSUT



Table des matières

Notice de présentation	3
1 - Note de présentation au titre de l'article R.123-8 du code de l'environnement	4
2- Objet de la procédure de modification n°10 du PLU	8
1. EXPOSÉ DES MOTIFS	10
2. CHANGEMENTS APPORTÉS AU PLU	11
2.1 INTÉGRATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT	11
2.2 CHANGEMENTS APPORTÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT	13
2.3 CHANGEMENTS APPORTÉS À LA PIÈCE ÉCRITE DU RÈGLEMENT	16
Les modifications apportées à la pièce écrite du règlement	19
Les modifications apportées aux pièces graphiques du règlement	37
Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement	43

Notice de présentation

NOTE DE PRÉSENTATION AU TITRE DE L'ARTICLE R.123-8 ALINÉA 2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

1. Coordonnées du maître d'ouvrage, responsable du PLU

Commune de Bouloc- 55 RUE JEAN JAURÈS - 31 620 BOULOC

2. Objet de l'enquête

Le projet de modification n°10 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bouloc a pour objet de procéder à diverses évolutions réglementaires, graphiques et écrites du document approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 mai 2005, révisé le 23 septembre 2015 et modifié le 30 avril 2015.

3. Caractéristiques les plus importantes du projet de modification n°10 du PLU de Bouloc

La modification n°10 du Plan Local d'Urbanisme de Bouloc porte sur des ajustements du règlement (la pièce écrite et les documents graphiques). Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme ne sont pas concernées par la présente modification et aucun changement n'est apporté aux orientations définies par ce document.

Programme de la modification n° 10 du PLU de Bouloc transmis au Tribunal Administratif en vue de la nomination du Commissaire Enquêteur :

L'objectif de cette modification n°10 du PLU de Bouloc est de :

- **Lever le périmètre de projet institué autitre de l'article L.151-41** 5ème alinéa (ancien article L123-2 a) du Code de l'Urbanisme sur les parcelles comprises entre l'école maternelle et la Route de Fronton
- **Traduire le projet d'aménagement global défini pour le centre-bourg dans les différentes pièces réglementaires du dossier** (règlement, plan de zonage, Orientations d'Aménagement) pour assurer la mise en œuvre des objectifs retenus par la commune, et actualiser les différentes pièces du dossier de PLU en vigueur concernées.

4. Raisons pour lesquelles, d'un point de vue de l'environnement, le projet de modification n°10 du PLU a été retenu

La modification n°10 du Plan Local d'Urbanisme de Bouloc porte sur les dispositions réglementaires couvrant des secteurs déjà bâtis de la commune, et ne réduit en aucun cas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière (zone A ou N). Elle ne réduit pas non plus les secteurs de protection édictés en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne constitue pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications apportées proposent des ajustements des règles de construction sans changer les orientations du PADD du PLU en vigueur. Les modifications apportées n'introduisent donc pas d'évolution significative des conditions de mise en œuvre du PLU. La modification n°10 n'a donc pas d'incidence significative sur l'environnement au regard des dispositions déjà autorisées par le PLU en vigueur.

5. Mention des textes qui régissent la procédure d'enquête publique de la modification n°10 du Plan Local d'Urbanisme de Bouloc et indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative ainsi que la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête

	Code de l'Urbanisme	Code de l'Environnement
Partie législative	L. 153-36 à L.153-40 L. 153-31 et L. 121-4	L. 123-1 et suivants
Partie réglementaire	R. 123-15 et suivants	R. 123-1 et suivants et plus particulièrement les articles R.123-7 à R.123-23

Article L. 153-36 du code de l'urbanisme

«Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions."

Article L. 153-37 du code de l'urbanisme

"Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art."

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L. 153-40 du code de l'urbanisme

"Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art."

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Article L123-10 du code de l'urbanisme

« Modifié par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire. Le dossier soumis à l'enquête comprend, en annexe, les avis recueillis en application des articles L. 121-5, L. 123-8, L. 123-9, et, le cas échéant, du premier alinéa de l'article L. 123-6.

Après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal.

Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public. »

Schématiquement, une procédure de modification du PLU se déroule ainsi :

	Procédure de modification de droit commun L 153-36, L.153-37 et 153-40 du code de l'urbanisme
Initiative	Le Président de l'EPCI compétent ou le Maire est à l'initiative de la modification et établit le projet de modification (projet de modification et exposé des motifs)
Concertation	Non (articles L. 300-2 et R. 123-21 du C. urb, qui visent uniquement les révisions de PLU)
Notification au Préfet et aux PPA pour avis du projet de modification	Oui
Enquête publique	<p style="text-align: center;">Oui</p> <p>Le Président de l'EPCI compétent ou le Maire demande la désignation d'un commissaire enquêteur au Président du Tribunal administratif.</p> <p>Le Président de l'EPCI compétent ou le Maire édicte un arrêté portant ouverture de l'enquête publique et procède aux formalités de publicité telles que prévues par le Code de l'environnement.</p> <p style="text-align: center;">L'enquête publique dure <u>1 mois</u>.</p> <p>Dans la huitaine de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur rencontre le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.</p> <p>Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.</p> <p style="text-align: center;">À l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a <u>1 mois</u> pour rendre son rapport et ses conclusions motivées.</p> <p>Copie du rapport et des conclusions motivées sont tenues à la disposition du public pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.</p>
Approbation	À l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent ou de la commune.

6. Absence de concertation préalable dans le cadre de procédure de modification des PLU

La concertation avec la population prévue par l'article L 300-2 du Code de l'urbanisme n'est pas obligatoire dans la procédure de modification d'un PLU, en application des dispositions combinées des articles L. 300-2 et R. 123-21 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R. 123-8 5° du Code de l'environnement, il est précisé que la commune de Bouloc n'a pas mené de procédure de concertation préalable, en vue de la modification n°10 de son PLU.

OBJET DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°10 DU PLU

La commune de Bouloc est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 mai 2005, révisé le 18 décembre 2006, le 16 juillet 2007, modifié le 17 octobre 2005, le 16 juillet 2007, le 19 janvier 2009, le 31 août 2009, le 04 juillet 2011, le 12 décembre 2011, le 25 mars 2013, le 03 mars 2014 et le 30 avril 2015.

L'objectif de cette modification n°10 du PLU de Bouloc est de :

- **Lever le périmètre de projet** institué au titre de l'article L.151-41 5ème alinéa (ancien article L123-2 a) du Code de l'Urbanisme sur les parcelles comprises entre l'école maternelle et la Route de Fronton.
- **Traduire le projet d'aménagement global défini pour le centre-bourg** dans les différentes pièces réglementaires du dossier (règlement, plan de zonage, Orientations d'Aménagement) pour assurer la mise en œuvre des objectifs retenus par la commune, et actualiser les différentes pièces du dossier de PLU en vigueur concernées.

Les articles L.153-36 à L.153-40 du code de l'urbanisme stipulent que :

"Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions."

"La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification."

"Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones."

"Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#).

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

La nature et l'objet des changements apportés au PLU en vigueur de Bouloc par la présente procédure de modification n 10 n'ont pas pour effet :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- Soit de réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

La mise en révision n'est pas requise, et la présente procédure de modification est appropriée pour apporter les changements présentés au préalable.

1. Exposé des motifs	P.10
2. Les changements apportés au PLU	P.11
2.1 Intégration d'une Orientation d'Aménagement	P.12
2.2 Changements apportés aux documents graphiques du règlement	P.13
2.3 Changements apportés à la pièce écrite du règlement	P.16

1. Exposé des motifs

À travers la précédente modification (n°9) du PLU approuvée le 30 avril 2015, la commune a inscrit dans son document d'urbanisme, une servitude de projet au titre de l'article L.151-41 5ème alinéa du Code de l'Urbanisme (ancien article L123-2 a) dans l'attente d'un projet d'aménagement global sur les parcelles comprises entre l'école maternelle et la Route de Fronton (parcelles n°851, 854 en partie, 900, 970, 1052, 1053, 1054, 1055, 1134 en partie, 1270, 1351, 1707 et 1712, section OD).

Cette servitude interdit les nouvelles constructions et installations supérieures à 50 m² de surface de plancher considérant que des constructions présentant un gabarit plus important pourraient porter préjudice à la faisabilité opérationnelle d'un projet urbain d'intérêt général attendu sur la zone 1UB du centre-bourg de Bouloc.

Les études et réflexions menées dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU en cours ont permis de fixer les objectifs d'aménagement et de développement à mettre en œuvre pour renforcer l'image, l'animation du centre-bourg et accompagner son développement par une réorganisation de son fonctionnement. Les démarches de co-construction menées avec les porteurs de projet dans le cadre de la mise au point des dispositions du futur PLU ont également permis d'alimenter et de consolider les objectifs d'urbanisme et les futures dispositions réglementaires à mettre en place sur l'ensemble du centre-bourg.

Aussi, la commune est aujourd'hui en mesure de lever la servitude de projet instaurée sur les terrains au lieu-dit *La Tuilerie* situés entre l'école maternelle et la route de Fronton, au regard du projet d'aménagement global qui a été défini pour le centre-bourg et en particulier sur les terrains concernés par la servitude de projet au titre de l'article L.151.41 du code de l'urbanisme.

La présente modification n°10 du PLU propose ainsi de modifier les différentes pièces du PLU en vigueur qui sont concernées par le parti d'aménagement retenu pour le centre-bourg. Ainsi, il est proposé de modifier :

- **Les documents graphiques du règlement**, pour d'une part, supprimer la servitude de projet au titre de l'article L.151-41 5ème alinéa du Code de l'Urbanisme, et d'autre part, traduire graphiquement les objectifs d'urbanisme pour le secteur (délimitation des zones, emplacements réservés).
- **La pièce écrite du règlement** pour adapter les règles applicables aux terrains concernés, au regard du projet retenu.
- **Les Orientations d'Aménagement**, pour préciser les conditions et objectifs d'aménagement à respecter sur les terrains concernés par la servitude de projet au titre de l'article L.151-41 5ème alinéa du Code de l'Urbanisme et sur les terrains alentours au regard de l'imbrication des fonciers et des modalités d'équipement communs.

2. Les changements apportés au PLU

2.1 Intégration d'une Orientation d'Aménagement

La présente modification n°10 prévoit d'intégrer dans le PLU en vigueur une Orientation d'Aménagement couvrant les terrains situés au lieu-dit *La Tuilerie*, entre la rue Jean Jaurès et la rue de la Violèze.

L'objectif est de donner à voir le projet général d'aménagement retenu pour cette frange du centre-bourg, et d'exprimer les objectifs d'urbanisme qui s'imposent aux futures opérations de construction ou d'aménagement, pour assurer leur insertion et leurs articulations avec l'environnement urbain.

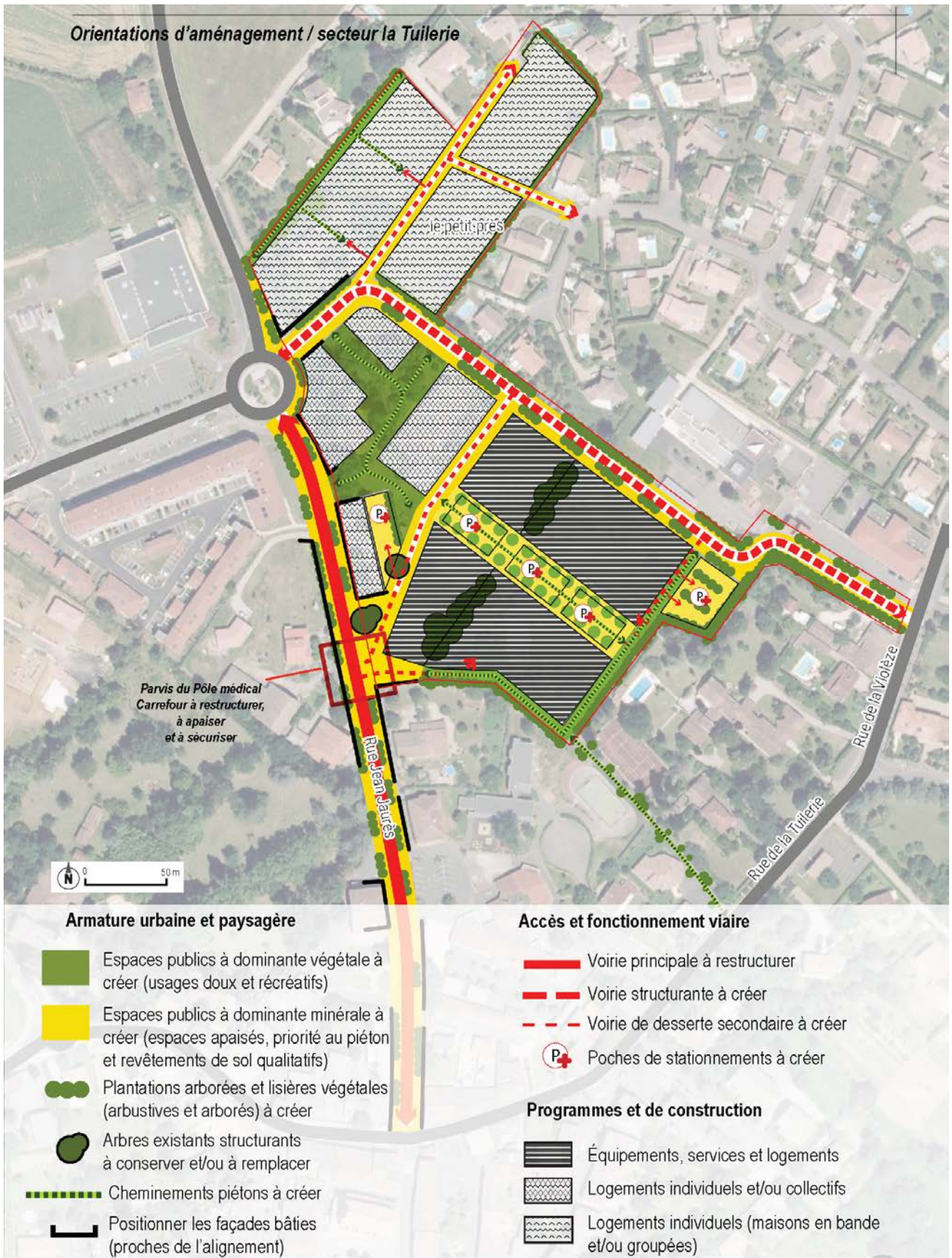
Ainsi, l'Orientation d'Aménagement proposée par la présente modification porte sur :

- **Le renforcement de l'armature urbaine et paysagère** du centre-bourg à travers des objectifs de traitement qualitatif des espaces publics à créer, de boisements et d'espaces verts à mettre en valeur, par des mesures de traitement paysager des espaces de circulation et de stationnement.
- **Le désenclavement des terrains** situés schématiquement entre les deux écoles et le rond-point des Pellissières, en créant une nouvelle voie de maillage entre la rue de la Violèze et la rue Jean Jaurès (voie inscrite en emplacement réservé au plan de zonage - voir partie 2.2). Une voie de desserte est également à réaliser entre cette nouvelle voie structurante et la rue Jean Jaurès pour desservir le futur pôle santé. Plusieurs **cheminements piétonniers** sont également à créer pour faciliter les déplacements sur l'ensemble du bourg, et relier les équipements publics existants ou futurs.
- **La mutualisation et l'organisation de l'offre de stationnement** comprenant des poches de stationnement destinées à un usage commun entre les différentes opérations au regard de besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents (par exemple : en soirée et nuit pour l'habitat, en journée pour les activités et équipements publics).
- **La densification, le renouvellement urbain des terrains** du centre-bourg dans une logique de diversification des formes urbaines produites et de renforcement de l'image du centre-bourg de Bouloc. Ainsi, les objectifs portent sur la répartition des différents programmes de construction, en favorisant la mixité des programmes de construction (à l'échelle des immeubles et des îlots à construire) et l'ordonnancement des bâtiments pour prolonger le paysage urbain continu du centre-bourg.

Les Orientations d'Aménagement intégrées pour le lieu-dit *La Tuilerie* se composent avec des schémas thématiques assortis des objectifs d'urbanisme associés, un plan de synthèse des principes d'aménagement et de profils en travers des futures emprises dédiées à la circulation (voiture, piétonne) sur le site.

La **pièce 3.1 du dossier de PLU** en vigueur « Orientations d'Aménagement » est complétée avec une partie spécifique couvrant cette frange du bourg de Bouloc, dénommée *La Tuilerie*. Les Orientations d'Aménagement La Tuilerie (page 19) se composent de schémas thématiques et des objectifs d'urbanisme associés, d'un plan de synthèse des principes d'aménagement et de profils en travers des espaces collectifs à réaliser sur le site.

Extrait des Orientations d'Aménagement : plan de synthèse du projet pour le lieu-dit La Tuilerie.



2.2 Changements apportés aux documents graphiques du règlement (plans de zonage)

Les principes d'aménagement retenus pour les terrains au lieu-dit *La Tuilerie* sont également traduits dans les pièces graphiques du règlement à travers le redécoupage des zones et l'inscription de réserve d'emprise.

Ainsi, pour compléter les Orientations d'Aménagement, la présente modification propose:

- **De créer un secteur de zone UB spécifique, dénommé secteur UBp**, pour encadrer le projet d'aménagement et de renouvellement urbain envisagé autour de la friche de l'ancien Gamm Vert. L'instauration du secteur UBp est motivée par la nécessité d'adapter le règlement de la zone UB qui ne permet pas de mettre en œuvre les principes d'organisation et de formes urbaines retenus pour le site.
- **De reclasser en zone à urbaniser à court terme (zone 1AU) plusieurs terrains** au sein du projet, pour promouvoir leur renouvellement urbain ou leur urbanisation, et éviter des constructions au coup par coup qui ne permettraient pas de mettre en œuvre le parti d'aménagement retenu, en particulier pour les conditions d'équipement (viabilisation) des terrains.
- **Les terrains non bâtis dont la desserte par les équipements publics (voirie, réseaux) est jugée insuffisante actuellement, sont reclassés en zone à urbaniser à moyen terme (zone 2AU).** Ce reclassement est motivé par la volonté de maîtriser le rythme d'ouverture à l'urbanisation des terrains, au regard des apports de population potentiels, de la capacité des équipements publics et de la nécessité d'échelonner dans le temps les investissements à engager par la collectivité pour accompagner l'urbanisation et le renouvellement urbain du centre-bourg.

Trois réserves d'emprise sont également inscrites aux documents graphiques du règlement pour assurer la mise en œuvre du parti d'aménagement général sur le secteur de *La Tuilerie* :

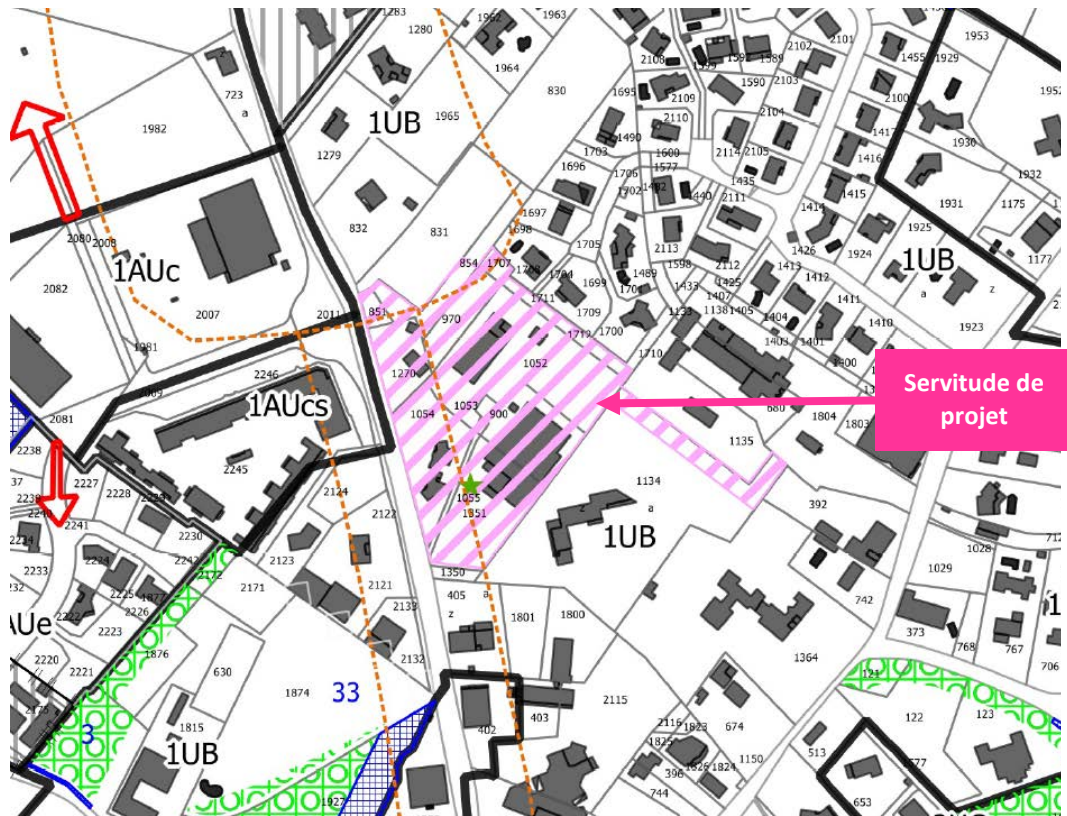
- **L'emplacement réservé n°51 pour réaliser une voie publique** entre la rue de la Violèze et le rond-point des Pellissières sur la rue Jean Jaurès. Cette voie permettra d'assurer le maillage des différentes opérations d'aménagement ou de renouvellement des terrains traversés.
- **L'emplacement réservé n°52 destiné à la création d'un parvis** au droit du point de raccordement des opérations sur la rue Jean Jaurès (voie de desserte et cheminement piéton interne). L'aménagement de cette emprise réservée devra permettre d'organiser et de pacifier l'espace public en conciliant flux automobiles et emprises destinées à la vie sociale (notamment le parvis du pôle santé).
- **L'emplacement réservé n°53 est destiné à la création d'un cheminement piéton** entre la rue de la Tuilerie et le cœur d'îlot du secteur de *La Tuilerie*. Cette réserve d'emprise (3 mètres de largeur) couvre le tracé du ruisseau des Ribals busé sur ce tronçon, et il relie la rue de la Tuilerie aux cheminements piétonniers à créer dans le cadre des Orientations d'Aménagement applicables sur la zone 1AU créée par la présente modification.

Les documents graphiques du règlement (« Pièces n° 4 ») sont modifiés en conséquence pour :

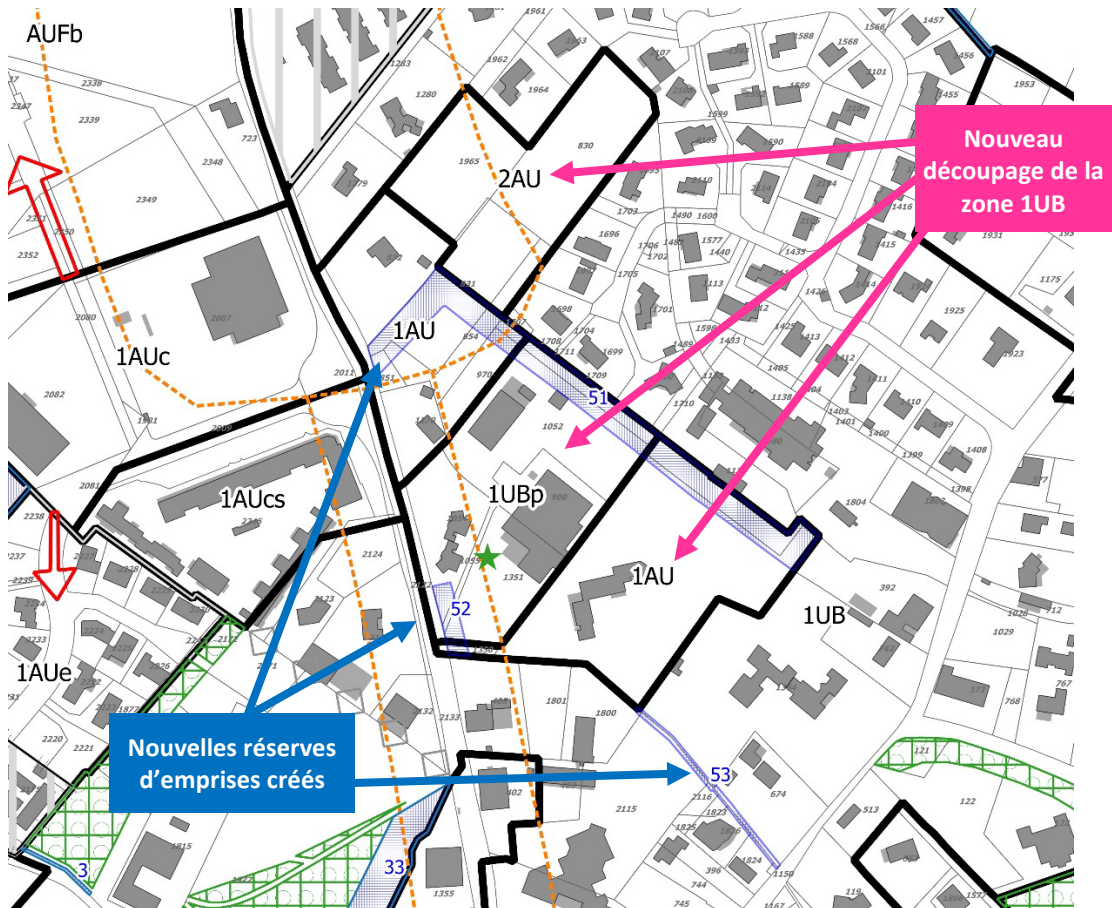
- Instaurer un secteur UBp, une zone 1AU et une zone 2AU au sein de la zone UB, sur les terrains au lieu-dit *La Tuilerie*.
- Créer trois réserves d'emprises destinées à accompagner l'insertion des futures opérations d'aménagement ou de construction. La liste des emplacements réservés (figurant en légende des documents graphiques) est mise à jour pour inscrire les réserves d'emprises n°51, 52, 53.

Extrait des documents graphiques du règlement (plan de zonage)

AVANT MODIFICATION:



APRÈS MODIFICATION



Les modifications apportées aux pièces graphiques du règlement induisent une évolution des surfaces de zone 1UB, 1AU et 2AU du PLU en vigueur :

	PLU modification n°9 (2015)		Modification n°10 (2017)	
	Nom des zones	Surfaces en ha	Nom des zones	Surfaces en ha
Les zones urbaines	1UA	6,8	1UA	6,8
	1UAa	0,8	1UAa	0,8
	1UB	63,4	1UB	59,4
			1UBp	1,2
	2U	214,3	2U	214,3
	2UAr	1,4	2UAr	1,4
	2UC	74,8	2UC	74,8
	2UF	8,4	2UF	8,4
	2US	12,5	2US	12,5
Total	382,4		379,6	
Les zones à urbaniser	1AU	4,7	1AU	6,6
	1AUc	2,1	1AUc	2,1
	1AUcs	1,1	1AUcs	1,1
	1AUd	1,5	1AUd	1,5
	1AUe	1,7	1AUe	1,7
	AUF	9,2	AUF	9,2
	AUFa	14,2	AUFa	14,2
	AUFb	5,5	AUFb	5,5
	2AU	46,5	2AU	47,4
	2AUa	2,3	2AUa	2,3
Total	88,8		91,6	
La zone agricole	A	1134,2	A	1134,2
	Ah	17,9	Ah	17,9
	Ap	5,5	Ap	5,5
	At	8,9	At	8,9
Total	1167		1167	
Les zones naturelles	N	115,5	N	115,5
	Nar	47,2	Nar	47,2
	Nhar	1	Nhar	1
	Nj	0,7	Nj	0,7
	Npv	31,4	Npv	31,4
	Ntar	1,2	Ntar	1,2
Total	197		197	
TOTAL	1835		1835	
Espaces boisés classés	207,5		207,5	

2.3 Changements apportés à la pièce écrite du règlement

Pour assurer la mise en œuvre du parti d'aménagement général sur le secteur de La Tuilerie et en lien avec le nouveau découpage en zone (création d'un secteur UBp, zones 1AU et 2AU) des terrains concernés par la présente procédure de modification n °10, il est proposé d'apporter plusieurs changements à la pièce écrite du règlement :

- **La suppression des dispositions relatives à la servitude de projet dans le règlement de la zone UB** (article 2) puisqu'un projet d'aménagement global est dorénavant adopté par la commune sur ce périmètre.
- **La mention de l'application d'Orientations d'Aménagement sur les zones UBp et 1AU**, dans le caractère de zone, les conditions de desserte par les voies et réseaux (article 3), et les dispositions applicables en matière de traitement des espaces libres des constructions (article 13). L'objectif est d'attirer l'attention des pétitionnaires sur l'application concomitante du règlement et des Orientations d'Aménagement sur leur terrain, opposables aux différentes opérations d'aménagement et de construction. Ainsi, le tracé et le traitement des voies, les mesures d'insertion paysagère des opérations doivent également être compatibles avec les Orientations d'Aménagement retenues sur le secteur *La Tuilerie*.
- **L'adaptation des règles d'implantation des constructions pour permettre de prolonger les formes urbaines du centre-bourg**. En effet, le règlement actuel impose dans le secteur UBp une marge de recul systématique par rapport aux voies et limites séparatives alors que l'objectif retenu pour l'aménagement du secteur de La Tuilerie est de favoriser des implantations à l'alignement et en mitoyenneté, pour favoriser la compacité du bâti, la densification des terrains les mieux situés (en plein cœur du bourg) et de constituer un espace urbain favorable à l'animation et à la vie sociale (contact direct entre le bâti et les espaces publics). Dans la zone 1AU, l'obligation d'implanter les garages en recul des voies est levée car cela ne correspond pas forcément aux formes urbaines attendues dans la zone.
- **L'ajustement des règles pour favoriser la densification et le renouvellement urbain des terrains** classés dans le secteur UBp et dans la zone 1AU, au regard de leur localisation centrale, des objectifs de modération de la consommation d'espace naturel ou agricole retenus dans le cadre de la procédure de révision du PLU en cours, et de l'ambition de favoriser le renouvellement urbain des tissus bâtis peu denses ou en friche sur cette partie du centre-bourg. Ainsi, les hauteurs (article 10) et les emprises au sol maximales des constructions (article 9) sont augmentées dans le secteur UBp et la zone 1AU pour permettre l'édification d'immeubles de 2 étages. Dans la zone 1AU, cette possibilité n'est offerte que le long des voies publiques existantes ou à créer (article 10). Dans la zone UBp, il est également proposé de réduire légèrement les exigences en matière de surface minimale de pleine terre (jardin planté et engazonné) applicables à chaque terrain pour permettre la réalisation de formes d'habitat individuel dense de type maison à patio, en bande, etc. (article 13).

- **L'adaptation des règles en matière de traitement des toitures** des constructions à édifier dans le secteur UBp et dans la zone 1AU (article 11), pour clarifier les possibilités de réaliser des constructions à toiture plate. En effet, les règlements actuels des zones UB et 1AU imposent la réalisation de pentes de toiture et ils autorisent uniquement les toits-terrasses s'ils sont végétalisés. La présente modification n°10 propose d'ouvrir les possibilités d'architecture « contemporaine » sur l'ensemble du secteur de La Tuilerie pour favoriser la diversité et la création architecturale.
- **L'assouplissement des normes de stationnement imposées** aux opérations d'aménagement et de construction dans le secteur UBp et dans la zone 1AU (article 12), au regard de l'offre de stationnement public existante ou à créer sur le secteur, permet d'envisager une véritable mutualisation des parkings entre les différentes opérations au regard de besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents (par exemple en soirée et nuit pour l'habitat, en journée pour les activités diurnes et les équipements publics). Cette minoration des normes de stationnement porte sur les logements et les activités commerciales. Elle participera également à favoriser la faisabilité et l'aboutissement d'opérations de renouvellement urbain et de densification des tissus bâtis du centre-bourg de Bouloc.

La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :

- Les dispositions générales (Titre 1, page 3) pour mentionner la création du secteur UBp.
- Le caractère de zone de la zone UB (page 11) pour mentionner le secteur UBp et l'application d'Orientations d'Aménagement sur la zone.
- L'article UB 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » (page 12) pour supprimer le paragraphe relatif à la servitude de projet qui est abrogée avec la présente modification n°10.
- L'article UB 3 « Accès et voirie » (page 12) pour ajuster les dispositions en matière de dimensionnement des voies et établir un renvoi vers les Orientations d'Aménagement.
- L'article UB 6 « implantation des constructions par rapport aux voies » (page 14), l'article UB 7 « implantation par rapport aux limites séparatives » (page 15), l'article UB 8 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » (page 16) pour assouplir les règles d'implantation des constructions.
- L'article UB 9 « emprise au sol maximale des constructions » (page 16) et l'article UB 10 « hauteur des constructions » (page 16) pour augmenter les possibilités de construction et de densification sur les terrains couverts par le secteur UBp
- L'article UB 11 « aspect extérieur des constructions » (page 17) pour autoriser les toitures plates.
- L'article UB 12 « stationnement » pour assouplir les normes imposées aux logements et aux commerces.
- L'article UB 13 « espaces libres, plantations, espaces boisés classés » pour alléger les obligations en matière de surface minimale de jardin pour les petits terrains.
- L'article 1AU 6 « implantation des constructions par rapport aux voies » (page 46) pour supprimer l'obligation d'implantation en recul des garages.
- L'article 1AU 10 « hauteur maximale des constructions (page 47) pour augmenter les possibilités de construction et de densification le long des voies publiques.
- L'article 1AU 11 « aspect extérieur des constructions » (page 48) pour autoriser les toitures plates.
- L'article 1AU 12 « stationnement » (page 49) pour assouplir les normes imposées aux logements et aux commerces.
- L'article 13 « espaces libres, plantations » (page 50) pour imposer le respect des Orientations d'Aménagement en matière de traitement des espaces non-bâtis et de mise en valeur des éléments de végétation existants.